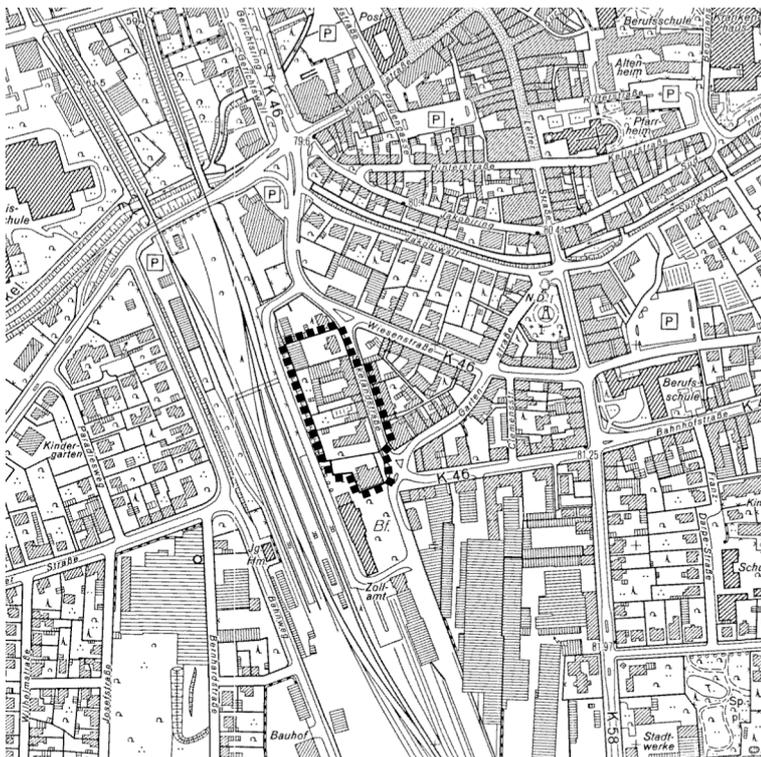


Bebauungsplan Nr. 118 „Sökelandstraße“

Begründung
– Entwurf –

Stadt Coesfeld



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Derzeitige Situation	7	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	8	
2	Städtebauliche Konzeption	8	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	9	
3.1	Art der baulichen Nutzung	9	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	10	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	11	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	11	
3.4	Bauweise	11	
3.5	Bauliche Gestaltung	12	
4	Erschließung	12	
4.1	Ruhender Verkehr	12	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	12	
5	Natur und Landschaft	13	
6	Ver- und Entsorgung	13	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	13	
6.2	Strom, Gas, Wasser	13	
6.3	Abwasserentsorgung	13	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	13	
8	Immissionsschutz	13	
9	Denkmalschutz	13	
10	Flächenbilanz	14	

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat am ... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sökelandstraße“ gefasst.

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtzentrum Coesfelds nördlich des Bahnhofs. Es wird begrenzt durch

- die nördliche Grenze des Grundstücks Sökelandstraße 21 (Flurstück Nr. 269, Flur 4) im Norden,
- die Sökelandstraße im Osten,
- den Bahnhofsvorplatz im Süden sowie
- die westliche Grenze der Grundstücke Sökelandstraße 1, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19 und 21 (Flurstücke Nr. 76, 84, 87, 162, 163, 164 und 269, Flur 4) im Westen.

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind entsprechend im Aufstellungsbeschluss beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Mit der Erschließung des Bahnhofsquartiers hat die Stadt Coesfeld südlich des historischen Stadtkerns einen ergänzenden Schwerpunkt des Einzelhandels geschaffen. Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bahnhofsquartier“ wurde für die Gartenstraße eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet, um die Verknüpfung des Bahnhofsbereichs mit der Innenstadt zu stärken. Auch das Plangebiet gewinnt durch die - mit der oben beschrieben Entwicklung einhergehenden - Veränderung der Verkehrsführung auf der Hansestraße, Sökelandstraße und Wiesenstraße an Attraktivität für Geschäfts- und Handelsnutzung und an Bedeutung im Stadtgefüge. Als Ergebnis dieser Überlegung wurden sowohl das Bahnhofsquartier als auch das Plangebiet und die Flächen im Umfeld der Gartenstraße durch Beschluss des Rates vom 13.03.2008 in den förmlich festgelegten „zentralen Versorgungsbereich“ der Stadt Coesfeld gem. § 24 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) einbezogen. Aus Anlass des Verlagerungswunsches eines Elektronikfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.000 qm in das Plangebiet sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Entwicklung des Plangebietes im Sinne seiner Funktion als „zentraler Versorgungsbereich“ geschaffen werden. Der Bestand der vorhandenen Nutzungen ist dabei zu sichern und städtebaulich verträglich weiter zu entwickeln.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 87 „Bahnhofsquartier“ ist bereits die wichtige Verbindungsfunktion der

Gartenstraße aufgezeigt worden. Die Rahmenplanung hat zwar ergeben, dass großflächige Einzelhandelsnutzungen hier wirtschaftlich nicht realisiert werden können. Leitbild bleibt aber eine kerngebietsähnliche Nutzungsmischung und –dichte (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, nichtstörendes Gewerbe, Wohnen). Der Bereich ist daher als Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereichs festgelegt worden.

Durch die künftige Verkehrsführung im Bereich Hansestraße, Sökelandstraße, Wiesenstr. bekommt der Bereich westlich der Sökelandstraße eine andere Bedeutung im Stadtgefüge. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgte daher an der Grenze zum Bahngelände. Einbezogen wurden die Standorte des Lebensmittelmarktes und des Fachgeschäftes für Baubeschläge im Bereich der Kreuzung Kupferstraße / Wiesenstraße.

Der Ausweisung des Sondergebietes am Bahnhof liegt eine städtebauliche Konzeption zugrunde, die eine Anbindung dieses Bereiches um den Bahnhof an die historische Innenstadt fördern will. Dies setzt in der Gartenstraße aber auch in der künftig die verkehrliche Achse Innenstadt – Bahnhof darstellenden Sökelandstraße eine zügige Verbesserung der städtebaulichen Situation voraus. Die Entwicklung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel ist dort ausdrücklich gewünscht. Die Innenstadt bietet aufgrund der Parzellenstruktur kaum Möglichkeiten zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Eine Ergänzung des Angebots ist jedoch erwünscht. Zunächst wurde mit dem Verfahren zum Rahmenplan Gartenstraße geprüft, die Ergänzungsflächen an der Gartenstraße zu platzieren. Eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hat jedoch aufgezeigt, dass Investitionen in großflächige Einzelhandelsbetriebe dort wegen einer erheblichen Deckungslücke zwischen Aufwand und Ertrag nicht möglich sind. Daher wird diesem Bedarf jetzt mit der Festsetzung eines Sondergebietes „Wohn- und Geschäftshaus für großflächigen Einzelhandel“ an der Sökelandstr. ein entsprechendes Angebot geschaffen.

Auch die Zulassung von Einzelhandel aller Art im Rahmen der Darstellung eines Mischgebietes ist ausdrücklich gewollt. Mit der Ansiedlung dieser Nutzungen soll die Verbindungsachse Bahnhof – Innenstadt gestärkt werden. Mit Zulassung dieser Nutzungen wird eine zügige Revitalisierung dieser Flächen ermöglicht. Auch wenn der betreffende Bereich im Zentralen Versorgungsbereich liegt, wird eine Einschätzung vorgenommen, welche Auswirkungen (auch in einem „worst case“ Szenario) von den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 „Sökelandstr.“ ausgehen könnten.

Die Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs ermöglicht es, innenstadtrelevante Einzelhandelsnutzungen auch außerhalb des historischen Stadtkerns zuzulassen. Das bedeutet nicht, dass damit die verfügbaren Flächen für den Einzelhandel automatisch erweitert werden. Die Stadt hat weiter die Möglichkeit und Verpflichtung, mit Hilfe des Planungsrechts innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs zu differenzieren und beispielsweise empfindliche Bereiche (Jakobiwall) ausschließlich dem Wohnen vorzubehalten. Der spezialisierte Einzelhandel wird sich ohnehin weiter auf die besonders attraktiven Innenstadtlagen konzentrieren. Verfügbare Flächen in den Randlagen der Innenstadt (westliche Süringstraße, südliche Letterstraße, kleine Viehstraße) werden vom Handel zwar angenommen, da die Standortbedingungen sich aber nicht wesentlich vom Hauptgeschäftsbereich unterscheiden (verfügbare Ladengrößen, Stellplätze), sind sie nicht mit „Grüne – Wiese - Standorten“ vergleichbar.

Gewerbliche Nutzungen, die in der Vergangenheit das Bahnhofsumfeld prägten, sollen in diesem Bereich nicht dominieren. Das Wohnen ist aufgrund der Stadtnähe zwar gewünscht, die Wohnnutzung ist aber durch die – zukünftig deutlich zunehmende – Verkehrsbelastung deutlich gestört. Gerade in den Erdgeschosszonen gibt es daher Leerstand bzw. unterwertige Nutzungen. Es ist daher erforderlich, die Entwicklung des städtebaulich als Bindeglied zwischen Bahnhof und Innenstadt wichtigen Gebiets durch die Zulassung von Einzelhandel zu fördern. Durch die Festsetzung einer Mindestgeschosszahl wird sichergestellt, dass eine Mischung aus Einzelhandel, Wohnen und Dienstleistungen entstehen kann.

Um zu einer realistischen Einschätzung der Auswirkungen zu kommen, ist die Teilfläche des Bebauungsplans nach den wahrscheinlichen Nutzungen zu unterteilen:

- neue Grundstücksflächen mit Einzelhandelsnutzung 0,4 ha, (Grundstück Elektrofachmarkt und nördlich angrenzender Gewerbebetrieb)
- Wohnen/Dienstleistungen 0,56 ha, (südlich angrenzende Grundstücke)
- nicht störendes Gewerbe 0,19 ha, (Steinmetzbetrieb)

Es wird deutlich, dass insgesamt nur auf 0,4 ha Grundstücksfläche mögliche Einzelhandelsfläche zusätzlich entstehen werden. Da eine Mindestgeschosszahl festgesetzt wird, werden zusätzlich zum Einzelhandel Wohnungen oder Dienstleistungen entstehen. Die notwendigen Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Folgende Beispielrechnung für ein 2000 m² großes Grundstück zeigt

die Auswirkungen:

- Grundstücksgröße 2000 m²
- Nutzbare Grundstückstiefe 50 m
- Frontbreite 40 m
- BGF Wohnen / Dienstleistungen $40 * 12 * 2.5 = 1200 \text{ m}^2$
- NF Wohnen $1200 \text{ m}^2 * 0,5 = 600 \text{ m}^2$
- Anzahl Wohnungen 8
- Stellplatzbedarf Wohnungen $8 * 25 \text{ m}^2 = 200 \text{ m}^2$
- Stellplatzbedarf Einzelhandel 1 STP (25m²) / 30 m² VK
(Mischwert großflächiger und nicht großflächiger EH, bei großflächigem EH 1 STP (25m²) / 20 m²VK)
- BGF / VK Einzelhandel 1,3
- m² VK Einzelhandel / m² Grundstücksfläche $1,3 \text{ m}^2 + 25/30 \text{ m}^2$
(2,13m²) (großflächig 2,55m²)
- Für ein 2000m² großes Grundstück ergibt sich eine zusätzliche Verkaufsfläche von $2000 - 200 = 1800 / 2,13 = \text{max. } 845 \text{ m}^2$ (großflächig 706 m²). Der Faktor VK/GF beträgt somit 0.4225 (0,353)

Bei 4000m² umzuwandelnder Grundstücksflächen ergeben sich maximal 1.690 m² (großflächig 1.412 m²) Einzelhandel. Die Auswirkungen sind bezogen auf das Umland und den Hauptgeschäftsbereich der Stadt Coesfeld (Innenstadt 27.920 m² VK 2001) zu vernachlässigen.

Als worst case Betrachtung wird unterstellt, dass auch die Flächen des angrenzenden Gewerbebetriebes (Steinmetzbetrieb, schon im gültigen Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt) in Einzelhandel umgewandelt werden. Es ergibt sich eine Gesamtfläche von 5.580 m², aus der max. 2.620 m² (großflächig 1.970m²) Einzelhandelsfläche entstehen könnte. Die Fläche beträgt nicht einmal 10% der Einzelhandelsfläche der Coesfelder Innenstadt. Auch in diesem Fall sind die Auswirkungen als geringfügig anzusetzen.

Die weitere Stärkung des Einzelhandelsstandortes Coesfeld, dessen mittelzentraler Funktion und die zu erwartende zügige Aufwertung der im neuen „Zentralen Versorgungsbereich“ liegenden Verbindungsachse „Sökelandstr.“ zwischen dem Ergänzungsbereich „Bahnhofsquartier“ und dem Hauptgeschäftsbereich Innenstadt rechtfertigen städtebaulich die geringfügigen Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich Innenstadt Coesfeld. Erhebliche negative Auswirkungen auf den Hauptgeschäftsbereich der Innenstadt sind nicht zu erwarten.

1.3 Planverfahren

Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs der Stadt Coesfeld befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann.

- Mit einer Größe des Plangebietes von ca. 0,9 ha und der daher zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13 a (1) Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen.
- Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht zu befürchten.

Ein Ausschlussgrund für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13 a (1) Satz 4 und 5 BauGB ist von daher nicht gegeben.

Auf Basis der oben dargestellten Prüfung hat die Stadt Coesfeld daher beschlossen, das vorliegende Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB und den danach geltenden Verfahrensvorschriften als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist somit entbehrlich.

Aufgrund der Größe der zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 qm finden auf den Bebauungsplan die Vorschriften des § 13a (2) Nr. 4 BauGB Anwendung. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten daher als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist derzeit weitestgehend bebaut. Entlang der Sökelandstraße findet sich mit Ausnahme eines viergeschossigen Gebäudes (Haus Nr. 7) eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung aus Wohn- und Geschäftsgebäuden. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind im nördlichen Teil des Plangebietes überwiegend gewerblich genutzt und nahezu vollständig versiegelt.

Westlich angrenzend an das Plangebiet – und von diesem durch einen Geländeversprung mit einem dichten Gehölzstreifen getrennt – befindet sich die nördliche Zufahrt der Busse zum Bahnhof und daran anschließend die Gleisanlagen. Im Süden bildet die Bebauung im

Plangebiet die Raumkante zum Bahnhofsvorplatz.

Die Bebauung auf der östlichen Seite der Sökelandstraße wird durch Wohnbebauung geprägt. Im Kreuzungsbereich Sökelandstraße/Wiesenstraße befindet sich ein ehemaliges Tankstellengrundstück, das heute gewerblich genutzt wird.

Auch nördlich des Plangebietes grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück an das Plangebiet an.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt für den Planbereich westlich Sökelandstraße „Mischgebiet“ dar.

Das Plangebiet liegt in dem vom Rat der Stadt Coesfeld nach den Vorgaben des § 24 a des Landesentwicklungsprogramms am 13.03.2008 beschlossenen „Zentralen Versorgungsbereich“. Die für Teile des Plangebietes vorgesehenen Festsetzungen (Sonstiges Sondergebiet und Mischgebiet) weichen teilweise von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 13 a BauGB erfolgt, ist ein förmliches Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens erfolgt eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes. Vor dem Hintergrund der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs und der bestehenden Nutzungs- und Erschließungsstruktur im Plangebiet ist eine Beeinträchtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet durch die Planung nicht zu erwarten.

Unmittelbar nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 6 „Neuordnung der Innenstadt“ an das Plangebiet an. Für das an das Plangebiet angrenzende Grundstück trifft der Bebauungsplan die Festsetzung als Mischgebiet, für das o.g. ehemalige Grundstück einer Tankstelle die Festsetzung als Kerngebiet.

2 Städtebauliche Konzeption

Das Plangebiet wird bereits heute durch eine verdichtete gemischte Nutzungsstruktur geprägt.

Wie oben bereits beschrieben, erfährt das gesamte Bahnhofsumfeld und damit auch das Plangebiet durch die Entwicklung des Bahnhofsviertel langfristig eine Aufwertung und gewinnt nicht zuletzt durch die geänderte Verkehrsführung im Bereich der Sökelandstraße an Attraktivität für Geschäfts- und Handelsnutzungen.

Innerhalb des Plangebietes soll nunmehr planungsrechtlich die Möglichkeit zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geschaffen werden. Für die übrigen Grundstücke im Plangebiet soll unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzungen die Möglichkeit ei-

ner der zentralen Lage im Stadtgebiet entsprechenden baulichen Entwicklung gesichert werden.

Im Bereich des geplanten SO-Gebietes ist eine Angebotsplanung mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen. Diese ermöglicht die derzeit geplante Ansiedlung eines Elektrofachmarktes mit 1.000 m² Verkaufsfläche.

Für die übrigen Bereiche soll im Sinne einer Angebotsplanung, die für die Grundstückseigentümer eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der künftigen Nutzungen bietet und gleichzeitig das Nebeneinander von Geschäftsnutzungen und Wohnnutzungen verträglich regelt, die Festsetzung als „Mischgebiet“ erfolgen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll sich an dem vorhandenen Bestand orientieren, um das Einfügen der geplanten Bebauung in das Umfeld zu gewährleisten.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

- **Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO**

Das Grundstück für den geplanten Elektrofachmarkt wird aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsfläche als „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Wohn- und Geschäftshaus“ festgesetzt. Die Festsetzung dieser Flächen als „Mischgebiet“, scheidet aus, da mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.000 qm die Grenzen der Großflächigkeit überschritten werden und diese in einem „Mischgebiet“ nicht zulässig wäre. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan auf 1.000 qm begrenzt. Dies entspricht dem derzeit geplanten Vorhaben und einer unter städtebaulichen Gesichtspunkten (z.B. Bebauungsstruktur, Stellplatzbedarf) im Verhältnis zu den angrenzenden Grundstücken vertretbaren Nutzungsverdichtung. Da sich das Plangebiet innerhalb des „Zentralen Versorgungsbereichs“ der Stadt Coesfeld befindet, ist eine einschränkende Festsetzung im Hinblick auf die zulässige Sortimentsstruktur für das Plangebiet nicht erforderlich.

Eine Einschränkung der Nutzungen bzw. der Ausschluss bestimmter zentrenrelevanter Sortimente wäre städtebaulich auch nicht begründbar. Würde kein Sondergebiet „Wohn- und Geschäftshaus für großflächigen Einzelhandel“ festgesetzt, würde hier ebenfalls eine Festsetzung als Mischgebiet erfolgen. Die Verkaufsfläche im Sondergebiet ist auf 1000 m² begrenzt, im Mischgebiet wären bis zu 800 m² VK möglich. Die städtebaulichen Auswirkungen einer um 200 m² größeren Verkaufsfläche sind auch vor dem Hintergrund der Gesamtverkaufsfläche der Innenstadt marginal. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass der vom Bebauungsplan abgedeckten Fläche durch Neuabgrenzung des Zentralen Versorgungsbereichs eine andere

städtebauliche Funktion als Ergänzungsbereich für die Innenstadt zukommt.

Im Sinne der im Plangebiet vorhandenen Nutzungsmischung sind im Sonstigen Sondergebiet zudem Wohn- und Büronutzungen zulässig. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung, die im Erdgeschoss angesiedelt wird, wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss jedoch ausgeschlossen.

- **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Die übrigen Flächen im Plangebiet werden als „Mischgebiet“ gemäß § 6 BauNVO festgesetzt, um unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur eine Entwicklung des Plangebietes entsprechend seiner zentralen Lage im Stadtgebiet zu gewährleisten und das Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen verträglich zu regeln.

Die sonst gem. § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen weder der vorhandenen innerstädtischen Situation angemessen sind noch im Plangebiet eine Standortgunst finden.

Die sonst gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da in der Umgebung (Gartenstraße; Bahnhofstraße) bereits Vergnügungsstätten vorhanden sind und eine weitere Ausbreitung von Vergnügungsstätten im Hinblick auf den Schutz der im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen vermieden werden soll.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Entlang der Sökelandstraße wird die zulässige Geschossigkeit der baulichen Anlagen entsprechend dem Bestand als zwei- bis dreigeschossig bzw. viergeschossig, ergänzt durch maximal zulässige Firsthöhen (12,0 m – 15,0 m), die ebenfalls dem Bestand entsprechen, festgesetzt. Im Eckbereich zum Bahnhof wird eine zwingend dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Dieses entspricht wiederum dem vorhandenen baulichen Bestand und sichert planungsrechtlich die räumliche Fassung des Bahnhofplatzes durch eine angemessene Baukörperhöhe.

Im rückwärtigen Bereich zur Bahnlinie wird für die Grundstücke Sökelandstraße Nr. 9 bis 21 eine maximal zweigeschossige Bebauungsmöglichkeit eröffnet, um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Um nachbarliche Beeinträchtigungen zu vermeiden, wird die maximal zulässige Baukörperhöhe in diesem

Bereich auf 7,50 m, bezogen auf das derzeitige Geländenniveau, festgesetzt.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

Im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Bauflächen im Plangebiet wird die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO im Mischgebiet mit 0,6 festgesetzt.

Entsprechend dem konkreten Vorhaben wird die Grundflächenzahl im „Sonstigen Sondergebiet“ ebenfalls mit den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Aufgrund der bereits heute im nördlichen Teil des Plangebietes vorhandenen intensiven gewerblichen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen wird für diese Teile des Plangebietes festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig ist. Die betroffenen Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend bezeichnet.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete mit 1,2 begrenzt, um eine zu starke Verdichtung des Gebietes im Bezug auf die künftig möglichen Nutzungen und zu erhaltende Wohnqualität zu vermeiden. Im Sinne einer einheitlichen Entwicklung der Bebauungsstruktur wird diese Geschossflächenzahl auch auf das „Sonstige Sondergebiet“ übertragen.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden im Plangebiet durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baulinien sollen die Fassung des Straßenraums der Sökelandstraße einschließlich der Ecksituation zum Bahnhofplatz aus städtebaulichen Gründen planungsrechtlich sichern.

Im nördlichen Straßenabschnitt wird die derzeit vorhandene „Torwirkung“ im Eingangsbereich der Sökelandstraße von Norden zum gegenüberliegenden Haus Sökelandstraße Nr. 12 räumlich gesichert.

Diese „Torsituation“ wird verstärkt durch die nördlich zurückspringende Baugrenze, die sich am Bestand des Hauses Nr. 19/21, das sich in einer Flucht mit dem nördlich auf dem Grundstück Nr. 23 befindlichen Gebäude befindet, orientiert.

3.4 Bauweise

Für den zentralen Bereich des Plangebietes (Grundstücke Nr. 7 – 15) wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt, um die bestehende

Bebauungsstruktur planungsrechtlich zu sichern. Dies bezieht sich auch auf die rückwärtigen Grundstücksflächen. Das im Süden am Bahnhofplatz gelegene Gebäude wurde in offener Bauweise errichtet, so dass diese in die Festsetzung des Bebauungsplanes übernommen wurde. Für den nördlichen Teil des Plangebietes wird entlang der Sökelandstraße ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt.

3.5 Bauliche Gestaltung

Um im Hinblick auf die Materialien eine einheitliche Gestaltung der Straßenrandbebauung zu gewährleisten, wird gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB festgesetzt, dass die Fassaden mit Verblendmauerwerk in roter bis brauner Farbe zu gestalten sind.

Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen in den Bebauungsplan aufgenommen, um eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch z.B. übermäßig große oder leuchtende Werbeanlagen zu vermeiden.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Coesfeld, deren Regelungen auf das Plangebiet daher Anwendung finden.

4 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt ausschließlich über die Sökelandstraße (K 46). Eine rückwärtige Zufahrt zu den Grundstücken von der Bahnstraße ist nicht möglich.

Die im Plangebiet befindlichen Flächen der Sökelandstraße sind im Bebauungsplan entsprechend als „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Grundstückszufahrten der Grundstücke zur Sökelandstraße sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Verkehrs auf der Sökelandstraße vermieden wird. Es wird bei den Grundstückszufahrten nur das Rechtseinbiegen und das Rechtsausfahren zugelassen.

4.1 Ruhender Verkehr

Öffentliche Stellplätze bestehen lediglich straßenbegleitend auf der östlichen Seite der Sökelandstraße.

Die für die jeweilige Nutzung erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch den unmittelbar südlich angrenzenden Bahnhof und die dort verkehrenden Buslinien sehr gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

5 Natur und Landschaft

Die Grundstücke im Plangebiet sind auch in den rückwärtigen Bereichen zum Teil großflächig überbaut. Erhaltenswerte Grünstrukturen befinden sich innerhalb des Plangebietes nicht. Die das Plangebiet zur Bahnstraße eingrünende Baumreihe befindet sich bereits außerhalb des Plangebietes. Festsetzungen zur Grüngestaltung des Plangebietes werden daher nicht getroffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Bereich von Bebauungsplanverfahren, die der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB dienen und eine zulässige Geschossfläche von 20.000 qm nicht überschreiten, gelten gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung als zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist daher für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

6.2 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

6.3 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers erfolgt für das Plangebiet über die in der Sökelandstraße vorhandene ausreichend dimensionierte Mischwasserkanalisation.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Erkenntnisse über Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sowie Kampfmittelvorkommen im Plangebiet liegen nicht vor.

8 Immissionsschutz

Als Emittenten für die vorhandenen Nutzungen bestehen die Verkehrslärmbelastungen durch die Bahnlinie und den Verkehr auf der Sökelandstraße (K 46). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine gewerbliche Nutzung auch im rückwärtigen Bereich der Grundstücke ermöglicht. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist der Immissionsschutz im Bezug auf die umgebenden Nutzungen nachzuweisen.

9 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen.

Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,91 ha	–	100 %
davon:			
– Mischgebiet	0,59 ha	–	64,8 %
– Sonstiges Sondergebiet	0,22 ha	–	24,2 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,10 ha	–	11,0 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld
Coesfeld, im November 2008

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld